

本公佈僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購證券之邀請或要約。

香港證券及期貨事務監察委員會及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## 泓富產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃)  
(股份代號：808)



由泓富資產管理有限公司管理

### 收購物業

於二零零六年十一月二十八日，買方簽訂買賣協議，以代價13,254,000港元收購該物業，佔泓富產業信託於二零零六年六月三十日綜合資產總額之0.26%。根據買賣協議之條款，該物業之收購預計於二零零七年一月十日完成。

本公佈乃遵照房地產投資信託基金守則第10.3段及10.4段而刊發。

#### 買賣協議

於二零零六年十一月二十八日，買方簽訂買賣協議，以代價13,254,000港元收購該物業，佔泓富產業信託於二零零六年六月三十日綜合資產總額之0.26%。

買方於簽訂買賣協議時已支付首期訂金1,325,400港元。購買價餘額11,928,600港元將於收購完成時支付。根據買賣協議之條款，收購預計於二零零七年一月十日完成。於收購完成前，賣方須證實擁有該物業之有效／可買賣之業權。

管理人僅於信納其根據房地產投資信託基金守則相關規定及管理人合規手冊所作之盡職審查結果，包括但不限於信納泓富產業信託(透過買方)於收購完成後將持有該物業之良好和可銷售的法定及實益業權後，才會完成收購。

該物業現時已獲佔用，並且受制於兩份租約。根據買賣協議之條款，賣方須於收購完成後分別根據該物業第1至3號及5號辦公室／工場的兩份現有租約將該物業之擁有權交付予買方。

收購價乃由訂約雙方按公平原則進行商業磋商後達致，並將透過內部資源提供資金。於收購完成後，買方將成為該物業之法定及實益持有人且無任何產權負擔。

#### 該物業

該物業包括位於九龍觀塘一座於一九九九年落成之26層工商綜合大廈創富中心之26樓第1、2、3及5號辦公室／工場。該物業之可出租總面積約為4,418平方呎。創富中心部份(可出租總面積約為134,307平方呎(不包括停車場))為泓富產業信託現有物業組合之一，為買方擁有，於二零零六年六月三十日之估值為372,000,000港元。

經收購後，以及假設泓富產業信託於二零零六年十月十六日公佈所指之創富中心其他部份之收購(「收購10樓」)亦已完成，泓富產業信託於創富中心擁有之不可分割業權將由約52.1%(假設收購10樓已完成)增至約53.4%，而泓富產業信託於創富中心之擁有權按建築樓面面積計將由約61.4%(假設收購10樓已完成)增加至約63.3%。有關創富中心之進一步資料乃刊載於發售通函。

收購完成後，該物業將由泓富產業信託現有物業管理人員Goodwell-Prosperity Property Services Limited管理。

依循一般租賃市場之標準及慣例，管理人已計劃一般經常性保養及基本樓宇設施之資本開支。

於二零零六年十一月十四日，泓富產業信託之首席估值師(定義見房地產投資信託基金守則)卓德·萊坊測計師行有限公司對該物業之估值為13,700,000港元。

#### 一般事項

是次收購符合管理人由收購帶動增長之策略，預期該物業將加強泓富產業信託於創富中心之業權比例及管理控制權。管理人之董事認為，收購條款公平合理並符合泓富產業信託基金單位持有人之整體利益。此外，管理人確認收購符合泓富產業信託之投資目標及策略。

管理人相信，收購將提升經營管理效率，達致更佳成本效益。由於將動用內部資源，泓富產業信託之財務狀況將不受影響。此外，收購將不會對長江實業(集團)有限公司及和記黃埔有限公司提供之每基金單位分派保證造成任何影響。有關每基金單位分派保證之進一步資料刊載於發售通函。

據管理人之董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人，以及該物業現有租約之相關租戶並不構成泓富產業信託之關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)，並為獨立於泓富產業信託及其關連人士(定義見房地產投資信託基金守則)之獨立第三方。

本公佈乃遵照房地產投資信託基金守則第10.3段及10.4段而刊發。

#### 釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有下列含義：

「收購」	指	買方收購該物業；
「建築樓面面積」	指	一項物業之建築樓面面積，為量度其樓宇外牆內每一層(包括任何一層地庫)之面積，加上樓宇內各陽台(須計算陽台之整體尺寸，包括其每邊厚度)之面積及樓宇外牆厚度，但不包括只為供停泊汽車、汽車裝卸，或垃圾收集站、資源回收室、垃圾槽、垃圾斗槽及供廢物分類而提供之其他種類設施，或用作電訊及廣播服務之接收設施，或只為安放任何升降機、空氣調節或供暖系統或任何類似服務之機器及設備之任何樓面面積；
「可出租總面積」	指	就一項物業而言，該項物業由買方釐定為於某一特定時間可予出租之建築樓面面積；
「管理人」	指	泓富資產管理有限公司，泓富產業信託之管理人；
「發售通函」	指	管理人於二零零五年十二月五日就泓富產業信託基金單位首次公開發售所刊發之發售通函；
「該物業」	指	香港九龍觀塘創業街25號創富中心26樓第1、2、3及5號辦公室／工場；
「泓富產業信託」	指	泓富產業信託，一個以單位信託基金形式組成之集體投資計劃，已根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可，惟須受不時適用之條件限制；
「買方」	指	Winrise Champion Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為泓富產業信託之間接全資附屬公司；
「房地產投資信託基金守則」	指	證券及期貨事務監察委員會公佈之房地產投資信託基金守則，以目前為止經修訂、補充或以其他方式修改者為準；
「買賣協議」	指	買方與賣方就收購而於二零零六年十一月二十八日訂立之買賣協議；及
「賣方」	指	Sanelink Apparel Limited，一間於香港註冊成立之公司。

代表董事會  
泓富資產管理有限公司  
(作為泓富產業信託管理人)  
行政總裁  
林龍陞

香港，二零零六年十一月二十八日

於本公佈刊發日期，管理人之董事包括非執行董事趙國雄先生(主席)、林惠璋先生及馬勵志先生；執行董事林龍陞先生；獨立非執行董事藍鴻震先生、孫潘秀美女士及布培先生。